UCHWAŁA NR XXVIII/270/05

RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE

z dnia 28 września 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa terenów obejmujących część dzielnicy Ślepsk, ograniczonych: działkami nr 255/14 i 255/5, jeziorem Necko, dzielnicą Borki III i ulicą Rajgrodzką, zwanego „ŚLEPSK II".

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113 poz.984,Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457), art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087) oraz art.26 i art.10 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz.412, Nr 111, poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz.1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002r. Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984, Nr 130, poz.1112) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz.1266) Rada Miejska w Augustowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa terenów obejmujących część dzielnicy Ślepsk ograniczonych: działkami nr 255/14 i 255/5, jeziorem Necko, dzielnicą Borki III i ulicą Rajgrodzką, zwanym „ŚLEPSK II", o powierzchni 41,27 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. W obszarze objętym niniejszym planem przeznacza się na cele nierolnicze łącznie **35,53** ha gruntów rolnych, w tym:

1) 10,04 ha gruntów rolnych na postawie zgody wyrażonej przez Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej decyzją nr GZU.og.0602/Z-79105/91 z dnia 14.10.1991 r. o następującej strukturze:
   a) R IIIb – 0, 76 ha,
   b) R IVa – 5, 97 ha
   c) R IVb – 0, 31 ha,
   d) Ps IV – 0, 90 ha,
   e) Ł IV – 2, 10 ha;
2) 2,84 ha gruntów rolnych na podstawie zgody wyrażonej przez Wojewodę Suwalskiego nr G.II.6014-5/53/91 z dnia 31.10.1991r. o następującej strukturze:
   a) R V – 1, 33 ha,
   b) R VI – 1, 09 ha,
   c) Ł V – 0, 18 ha

d) Ł VI – 0, 20 ha,

e) Lz V – 0, 04 ha;

3) 12, 39 ha gruntów rolnych na podstawie zgody wyrażonej przez Wojewodę Podlaskiego decyzją nr ŚR.V.77111-103/02 z dnia 29.10.2002r. stanowiących użytki pochodzenia nieorganicznego o następującej strukturze:

a) R Iva – 3, 44 ha,

b) B/R IVa – 0, 15 ha,

c) R IVb – 1, 67 ha,

d) Ps IV – 3, 11 ha,

e) Ł IV – 1, 36 ha;

oraz użytki pochodzenia organicznego o następującej strukturze:

f) R IVa – 0, 25 ha,

g) R IVb – 0, 03 ha,

h) Ps IV – 1, 56 ha,

i) Ł IV – 0, 02 ha,

j) Ł V – 0, 80 ha;

4) 10,26 ha pozostałych gruntów o następującej strukturze:

a) R V – 5, 69 ha,

b) S/R V – 0, 12 ha,

c) B/RV – 0, 70 ha,

d) R VI – 2, 41 ha,

e) B/R VI – 0, 02 ha,

f) Ł V – 0, 34 ha,

g) Ł VI – 0, 23 ha,

h) Lz V – 0, 12 ha,

i) Rowy – 0, 63 ha.

ROZDZIAŁ 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 3. **Celem regulacji prawnych** zawartych w ustaleniach planu jest:

1) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na potrzeby budownictwa mieszkaniowego, mieszkalno – pensjonatowego i usług turystycznych, z zapewnieniem terenów sportowych i wypoczynkowych,

2) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych,

3) ustalenie zasad zagospodarowania terenów z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 4. 1. **Przedmiotem ustaleń planu** są:

1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami …..... KZ, KD;

2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem ..……....… KW;

3) tereny komunikacji pieszej i rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem …….. K;

4) tereny zabudowy mieszkalnej i mieszkalno - pensjonatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ……....……...…….…… MNP;

5) tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem …….……... UT;

6) tereny usług sportowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ……..…….…. US;

7) tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ……..... ZR;

8) tereny urządzeń technicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem …….....…. TE;

9) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem …….....……..….. Ls;

10) strefa przybrzeżna jeziora Necko, oznaczona na rysunku planu symbolem .....… W.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

4. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

§ 5. 1. **Plan składa się** z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice terenu objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone;

3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – orientacyjne;

4) linie rozgraniczające tereny o tych samych funkcjach – orientacyjny podział obszaru na działki;

5) granica strefy ochronnej jeziora Necko;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy;

7) wymiarowanie;

8) ciągi piesze i rowerowe.

3. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

1) dokumenty planistyczne;

2) ideogram sieciowy – plansza w skali 1 : 1000;

3) opracowanie ekofizjograficzne;

4) prognoza oddziaływania na środowisko;

5) materiały studialne.

§ 6. Przebieg linii rozgraniczającej orientacyjnej może być zmieniony lub uściślony w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu, przedłożonym przez inwestora na etapie wniosku o zaopiniowanie projektu podziału nieruchomości.

§ 7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 niniejszej uchwały oraz przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 8. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2. uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Augustowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);

4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne;

7) **przeznaczeniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;

8) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć jeden lub więcej obszarów wyznaczonych na rysunku planu;

10) **liniach rozgraniczających ściśle określonych** - należy przez to rozumieć, iż granica obszaru wyróżnionego w planie została ściśle określona przez podanie charakterystycznych parametrów i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu;

11) **liniach rozgraniczających orientacyjnych** - należy przez to rozumieć linie umożliwiające wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenów (funkcji), a tym samym korygowania ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych i funkcjonalnych;

12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie, itp.;

13) **postulowanym sposobie zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą postulowany obrys budynków, dróg, parkingów lub innych elementów zagospodarowania terenu;

14) **rozwiązaniu ekologicznym** - należy przez to rozumieć rozwiązanie nie szkodliwe dla środowiska przyrodniczego, będące zgodne z ustawą Prawo ochrony środowiska i normami obowiązującymi w tym zakresie;

15) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suteren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;

16) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć takie usługi, których strefa uciążliwości , wynikająca z raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, (wykonanego na podstawie przepisów o ochronie środowiska) nie wykracza poza granice terenu będącego we władaniu inwestora;

18) **obiekcie o indywidualnej formie architektonicznej** - należy przez to rozumieć obiekt o wyróżniającej się na tle otoczenia architekturze, mającej na celu podkreślenie rangi swego położenia w układzie przestrzennym np. zamknięcie perspektywy ciągów komunikacyjnych oraz podkreślenie funkcji ogólnodostępnej;

19) **lokalnych tradycjach budowlanych** – należy przez to rozumieć formy i detale budowlane o następujących cechach: budynki murowane, parterowe z użytkowym poddaszem, dachy dwuspadowe i wielospadowe z lukarnami, otwory okienne prostokątne, w układzie pionowym, symetryczne, podziały szyb okiennych, elewacje tynkowane; Do tradycyjnych form wystroju elewacji zalicza się również ganki, balustrady i szalunki drewniane;

20) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne i rekreacyjne;

21) **urządzeniach służących utrzymaniu porządku** – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;

22) **ciągach komunikacyjnych** – należy przez to rozumieć tereny komunikacji publicznej (KZ, KD), wewnętrznej (KW) oraz pieszej i rowerowej (K);

23) **małej architekturze** - należy przez to rozumieć urządzenia służące rekreacji i utrzymaniu porządku takie jak: ławki, murki, śmietniki, punkty poboru wody, tablice informacyjne, deszczochrony, ogrodzenia, place zabaw dla dzieci, itp;

24) **tradycyjnej formie ogrodzenia** - należy przez to rozumieć ogrodzenie całkowicie wykonane z drewna (bez cokołu) w formie poziomych żerdzi na słupkach, z ewentualnie pionowo nabitymi deskami;

25) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej (lub obszaru), która pozostaje niezabudowana, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe;

26) **budynkach hotelowych i zakwaterowania turystycznego** - należy przez to rozumieć hotele, motele, gospody, pensjonaty i podobne budynki oferujące zakwaterowanie, także schroniska i domy wypoczynkowe z restauracjami lub bez, oraz samodzielne restauracje i bary;

27) **zabudowie mieszkalno - pensjonatowej** - należy przez to rozumieć obiekty mieszkalne, posiadające pokoje do wynajęcia, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie;

28) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń ukształtowaną nieregularnie, z gatunków rodzimych występujących w strefie brzegowej jeziora Necko, szczególnie na terenach leśnych, ewentualnie odmian hodowlanych zbliżonych do rodzimych.

ROZDZIAŁ 2.

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 9. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

2. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

1) zakazuje się realizacji przedsięwziąć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o ile ustalenia niniejszego planu nie stanowią inaczej;

2) zakazuje się działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;

3) zakazuje się stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;

4) zakazuje się realizacji kotłowni na węgiel;

5) ustala się dla całego obszaru objętego planem, dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, a w godzinach 600 – 2200 (pora dnia) w wysokości 45 dB, a w godzinach 2200 – 600 (pora nocy) w wysokości 40 dB;

6) zakazuje się zrzutu do gruntu ścieków sanitarnych, także oczyszczonych;

7) zakazuje się gromadzenia i składowania wszelkich odpadów;

8) ustala się zachowanie ciągu ekologicznego wzdłuż jeziora i włączenie go w system sąsiadujących terenów;

9) nakazuje się rozwiązanie gospodarki wodno – ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska;

10) zakazuje się zrzutu do wód powierzchniowych nieczyszczonych wód opadowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (ulice, parkingi, place).

3. W celu ochrony krajobrazu ustala się:

1) należy przestrzegać zakazów ustalonych w Rozporządzeniu nr 21/05 Wojewody podlaskiego z dnia 25 lutego 2005r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”;

2) należy przestrzegać ustaleń planu dotyczących strefy ochronnej jeziora Necko;

3) wyklucza się zabudowę terenów położonych w strefie ochronnej jeziora, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

4) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;

5) zakazuje się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;

6) ogranicza się wysokość planowanej zabudowy;

7) ogranicza się intensywność planowanej zabudowy z zaleceniem jej obniżenia;

8) zakazuje się stosowania napowietrznych linii energetycznych niskiego napięcia;

9) wprowadza się kompleksy zieleni rekreacyjnej z zakazem zabudowy;

10) wprowadza się pas zieleni izolacyjnej wzdłuż ul.Rajgrodzkiej.

4. Ustala się strefę ochronną jeziora Necko, wyznaczoną na rysunku planu, w której zabrania się:

1) wznoszenia wszelkich trwałych obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury i przystani wodnych ogólnodostępnych;

2) wyrębu zadrzewień, poza przypadkami uzasadnionymi względami sanitarnymi, estetycznymi lub bezpieczeństwa publicznego;

3) stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz środków chwastobójczych;

4) niszczenia linii brzegowej;

5) wykonywania wszelkich prac ziemnych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

6) prowadzenia działalności gospodarczej, wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację walorów krajobrazowych;

7) grodzenia nieruchomości przyległych do jeziora w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

ROZDZIAŁ 3.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI PRZEZ PROJEKTOWANĄ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 10. 1. **Zapotrzebowanie w energię elektryczną** planowanych terenów budowlanych przewiduje się pokryć z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych na obszarach 31TE, 33TE, 34TE, 35TE, których moc należy dostosować do potrzeb odbiorców.

2. Stacje transformatorowe zasilane będą napowietrzną linią SN-15 kV z istniejącej sieci średniego napięcia, biegnącej wzdłuż ulicy Rajgrodzkiej (1KZ).

3. Planuje się przebudowę istniejącej słupowej stacji transformatorowej w obszarze 31TE, celem umożliwienia przejazdu wzdłuż ciągu komuniacyjnego 5KD i 6KD.

4. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, wynikających z potrzeb zasilania terenów budowlanych, przylegających do publicznych ciągów komunikacyjnych.

5. Rozprowadzenia energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami nn, prowadzonymi w ciągach komunikacyjnych.

6. Przewiduje się oświetlenie dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 11. 1. **Zapotrzebowanie w wodę** poszczególnych obszarów przewiduje się pokryć z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o ujęcie miejskie.

2. Ustala się, że woda dostarczana będzie:

1) na potrzeby socjalno – bytowe mieszkańców w gospodarstwach domowych;

2) dla obiektów i urządzeń użyteczności publicznej i usług;

3) do utrzymania czystości ulic, podlewania terenów zielonych;

4) dla celów ochrony przeciwpożarowej.

3. Do budowy przewodów wodociągowych rezerwuje się pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne.

4. W drogach publicznych sieć wodociągowa winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.

5. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

6. Ujęcia wód podziemnych służące zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub rolnego należy realizować zgodnie z przepisami prawa geologicznego i wodnego.

§ 12. 1. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** z poszczególnych obszarów przewiduje się w oparciu o system kanalizacji miejskiej. Odbiornikiem ścieków jest oczyszczalnia miejska w Augustowie, skąd po oczyszczeniu ścieki kierowane są do rzeki Netty.

2. Do obsługi terenów budowlanych przewiduje się budowę kanału sanitarnego wzdłuż ulicy Rajgrodzkiej wraz z systemem przepompowni przesyłowych ścieki do istniejącego systemu miejskiego.

3. Kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.

4. Kanały sanitarne grawitacyjne i tłoczne należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne oraz wyjątkowo poza terenami publicznymi wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

5. Stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków jest zabronione.

§ 13. 1. **Odprowadzenie ścieków deszczowych** z nawierzchni ciągów komunikacyjnych przewiduje się powierzchniowo.

2. Wody opadowe z terenów działek budowlanych należy odprowadzić powierzchniowe zagospodarować w obrębie działki Inwestora.

§ 14. 1. **Ogrzewanie budynków** planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne oraz wkłady kominkowe.

2. Kotłownie opalane olejem o mocy przekraczającej 500 kW oraz gazem lub trocinami o mocy przekraczającej 1000 kW wymagają uzyskania decyzji na emisję spalin.

§ 15. 1. **Połączenie telekomunikacyjne** przewiduje się poprzez rozbudowę istniejącej sieci wzdłuż ulicy Rajgrodzkiej.

2. Sieci telekomunikacyjne w formie podziemnej kanalizacji telefonicznej przewiduje się głównie w ciągach komunikacyjnych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci telekomunikacyjnych przez tereny budowlane za zgodą właścicieli.

3. Nie ogranicza się ilości operatorów sieci telekomunikacyjnych (telefonicznych, komputerowych, telewizyjnych, itp.).

4. Zakazuje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

5. Dostęp do usług operatora sieci telekomunikacyjnej dla nowych odbiorców przewiduje się poprzez podziemne przyłącza kablowe ze studni kablowych lub słupków rozdzielczych.

§ 16. 1. **Zasady usuwania odpadów** określa miejski plan gospodarki odpadami sporządzony na podstawie przepisów ustawy o odpadach.

2. Na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu.

§ 17. 1. **System melioracji wodnych** szczegółowych, występujący na terenie objętym planem, działający we współpracy z urządzeniami na sąsiadujących terenach, podlega ochronie na podstawie ustawy Prawo wodne.

2. Adaptuje się, bez istotnych przekształceń, system melioracji wodnych działających na terenie objętym planem, z założeniem konieczności budowy urządzeń służących łączności komunikacyjnej obszarów oraz uzbrojenia technicznego.

3. Wszelkie konieczne przekształcenia systemu melioracji wodnych, występujące w związku z nierolniczym zagospodarowaniem terenu, wymagają uzyskania pozwolenia wodnoprawnego właściwych organów.

§ 18. 1. **System zaopatrzenia w media** wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejącej sieci, co obrazują orientacyjne rysunki ideogramów sieciowych.

2. Budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o rysunki ideogramów sieciowych oraz o warunki techniczne wydane przez administratora sieci. Proponowane trasy uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne, mogą one ulec zmianie na etapie projektów budowlanych.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył.

4. Dopuszcza się lokalizację odcinków miejskich sieci infrastruktury technicznej poza terenami publicznymi, w miejscach wskazanych orientacyjnie na ideogramach sieciowych.

5. Przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w odpowiednich przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu.

§ 19. 1. **Łączność komunikacyjną** dzielnicy ŚLEPSK ze Śródmieściem Augustowa zapewnia ulica Rajgrodzka, w randze drogi wojewódzkiej nr 664.

2. Obsługę terenów budowlanych zapewnia się przez planowany układ dróg dojazdowych (KD) i wewnętrznych (KW). Włączenia do drogi wojewódzkiej (ul.Rajgrodzkiej) zrealizowane zostaną przez skrzyżowania z drogami dojazdowymi (KD), zaprojektowane w odstępach nie mniejszych niż 300 m.

3. Wzdłuż ulicy Rajgrodzkiej (1KZ) wyznaczono pas ciągu pieszo – rowerowego, z którego dostępne są drogi dojazdowe (KD) i wewnętrzne (KW) prowadzące do ogólnodostępnych usług turystycznych (UT) i sportowych (US).

4. Potrzeby w zakresie parkowania samochodów należy zabezpieczyć:

1) na terenie nieruchomości z zabudową mieszkaniową w ilości stosownej do potrzeb mieszkańców;

2) na terenie nieruchomości z usługami zapewnić miejsca postojowe do potrzeb obsługi i gości w ilości pokrywającej 100 % zapotrzebowania;

3) na wyznaczonych terenach publicznych, to znaczy w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

5. Zapewnić dostępność komunikacyjną terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych.

ROZDZIAŁ 4.
USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 20. 1. **Odcinek drogi wojewódzkiej** nr 664 (ulica Rajgrodzka) w istniejących liniach rozgraniczających, oznaczony na rysunku planu symbolem..... **1KZ**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie Z – zbiorczej:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 20,0 m;

2) szerokość jezdni – minimum 7,0 m;

3) bezpośrednia obsługa terenów przyległych na terenie objętym planem – wykluczona;

4) planowane skrzyżowania z drogami dojazdowymi (KD) w odległościach nie mniejszych niż 300,0 m;

5) odległość zabudowy od krawędzi jezdni – minimum 50,0 m;

6) uzbrojenie techniczne należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 8 m od krawędzi jezdni.

3. W pasie drogowym przewiduje się:

1) zieleń towarzyszącą;

2) obustronne rowy odwadniające.

§ 21. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające **pasy dróg publicznych**, o szerokości minimum 10,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD.**

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D – dojazdowej. Ulica przeznaczona jest do bezpośredniej obsługi terenów przyległych.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

1) jezdnię szerokości minimum 5,0 m;

2) place manewrowe o wymiarach w liniach rozgraniczających minimum 25,0 x 20,0 m;

3) obustronne chodniki szerokości minimum 1,5 m;

4) możliwość parkowania samochodów osobowych;

5) skrzyżowania z ciągami pieszo – rowerowymi;

6) pasy zieleni towarzyszącej;

7) sieci uzbrojenia technicznego wynikające z potrzeb zaopatrzenia dzielnicy „Ślepsk” i terenów przyległych.

§ 22. 1. Wyznacza się orientacyjny **układ dróg wewnętrznych**, oznaczony na rysunku planu symbolaMI: **9KW, 13KW 16KW.**

2. Drogi wewnętrzne winne spełniać wymagania:

1) szerokość pasa drogowego – minimum 10,0 m;

2) place manewrowe o wymiarach w liniach rozgraniczających minimum 25,0 x 20,0 m;

3) jezdnia szerokości minimum 4,5 m;

4) umożliwiać doprowadzenie sieci uzbrojenia technicznego, wynikające z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych;

5) chodniki dla pieszych, zatoki parkingowe, zieleń towarzysząca – dostosowane do potrzeb funkcjonalnych terenów przyległych.

3. Drogi wewnętrzne mogą stanowić własność prywatną, zawierać się w obszarach budowlanych w zależności od potrzeb funkcjonalnych obsługiwanych terenów.

4. Drogi wewnętrzne mogą stanowić drogi publiczne dojazdowe, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w § 21.

§ 23. 1. Ustala się przebieg **publicznego ciągu pieszo – rowerowego**, o szerokości minimum 5,0 m, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **8K, 10K, 11K, 12K, 14K, 15K.**

2. Ciąg pieszo – rowerowy wyznaczony wzdłuż pasa drogowego ulicy Rajgrodzkiej (1KZ) umożliwia dostęp do terenów mieszkaniowych, rekreacyjnych, leśnych i usługowych planowanych nad jeziorem Necko.

3. W wyznaczonych pasach 10K, 11K, 12K, 13K i 14K przewiduje się:

1) dwukierunkową ścieżkę rowerową szerokości minimum 3,0 m, z dopuszczeniem ruchu pieszego;

2) zieleń towarzyszącą;

3) sieci uzbrojenia technicznego wynikające z potrzeb zaopatrzenia dzielnicy „Ślepsk” i terenów przyległych;

4) oświetlenie.

4. Ciągi pieszo – rowerowe 8K i 15K w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego pełnią rolę ciągów pieszo – jezdnych, umożliwiając dostęp do działek budowlanych.

5. W wyznaczonych pasach 8K i 15K przewiduje się:

1) ciąg pieszo - jezdny szerokości minimum 5,0 m;

2) zieleń towarzyszącą;

3) sieci uzbrojenia technicznego wynikające z potrzeb zaopatrzenia dzielnicy „Ślepsk” i terenów przyległych;

4) oświetlenie.

§ 24. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkalnej i mieszkalno - pensjonatowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **20MNP, 22MNP, 23MNP, 24MNP, 29MNP.**

2. Na wyznaczonym obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną oraz mieszkalno -pensjonatową o charakterze wolno stojącym.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji:

1) obiektów usługowych służących rekreacji np. boiska, pole namiotowe, domki campingowe, caravaning, toalety, kuchnia turystyczna, gastronomia, itp.;

2) obiektów gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu np. magazyn sprzętu wodnego i rekreacyjnego, garaży do 3 stanowisk, itp.;

3) urządzeń technicznych niezbędnych do realizacji obiektów zgodnych z niniejszym planem.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) dojazd przewiduje się z dróg dojazdowych (KD) lub wewnętrznych (KW) oraz ciągów pieszo jezdnych 8K i 15K;

2) zabudowę mieszkalno - pensjonatową realizować na działkach, których powierzchnia łącznie z zielenią rekreacyjną (ZR) jest nie mniejsza niż 3000 m2;

3) na działce mieszkalnej (zawartej w obszarze MNP) utrzymać minimum 70 % powierzchni biologicznie czynnej;

4) na działce mieszkalno – pensjonatowej (zawartej w obszarze MNP) utrzymać minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej;

5) budynki należy lokalizować zachowując ustalone na rysunku planu linie zabudowy;

6) granica strefy ochronnej jeziora Necko, pokrywająca się z linią rozgraniczającą, jest równoznaczna z nieprzekraczalną linią zabudowy;

7) na działce budowlanej zapewnić miejsce okresowego gromadzenia odpadów, stosownie do potrzeb wynikających z programu obiektu;

8) zapewnić pas zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Rajgrodzkiej.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;

2) zabudowa rozczłonkowana;

3) wysokie, wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci nie przekraczającym 45^0;

4) pokrycie dachu w kolorze ceglastoczerwonym;

5) preferuje się zastosowanie dachówki ceramicznej i cementowej;

6) preferowana technologia – murowana tradycyjna;

7) należy stosować lokalne tradycje budowlane;

8) wielkość obiektu ogranicza się przez konieczność utrzymania na działce budowlanej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

6. Dopuszcza się podziały obszaru na działki geodezyjne o powierzchni minimum 1500m^2 z dostępem do drogi publicznej (KD) lub wewnętrznej (KW).

§ 25. 1. Ustala się **tereny zieleni rekreacyjnej,** położone w strefie ochronnej jeziora Necko, oznaczone na rysunku planu symbolami: ……**17ZR, 21ZR.**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje ochronne obszaru w celu zachowania krajobrazu jeziora Necko, z jednoczesnym wykorzystaniem go do rekreacji indywidualnej, związanej z wypoczynkiem nad wodą.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest wykorzystanie rolnicze terenu pod warunkiem respektowania ustaleń dla strefy ochronnej jeziora.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) dojazd przewiduje się z dróg dojazdowych i wewnętrznych, za pośrednictwem obszarów MNP;

2) teren zagospodarować zielenią naturalną stanowiącą minimum 90 % powierzchni biologicznie czynnej;

3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;

4) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z kąpieliskiem, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego;

5) zabrania się parkowania samochodów;

6) obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej jeziora;

7) pozostawić w użytkowaniu leśnym występujące w obszarze 21ZR grunty leśne.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania małej architektury i urządzeń związanych z kąpieliskiem:

1) stosować konstrukcje drewniane, z dopuszczeniem elementów z naturalnego kamienia;

2) stosować kolorystykę naturalną w gamie brązów i zgaszonych zieleni;

3) powierzchnia zabudowy deszczochronu nie może przekroczyć 10,0 m^2;

4) wysokość deszczochronu nie może przekroczyć 4,0 m;

5) stosować ażurowe ściany deszczochronów, z zaleceniem uprawy przy nich roślin pnących;

6) deszczochrony pokrywać gontem lub wiórem;

7) stosować tradycyjną formę ogrodzenia o wysokości do 1,2 m.

6. Zamiar realizacji obiektów małej architektury podlega zgłoszeniu do właściwego organu w sprawach pozwoleń na budowę.

7. W obszarach ZR zabrania się wydzielania samodzielnych działek, bez powiązania z terenami budowlanymi w obszarach MNP.

§ 26. 1. Ustala się **tereny usług sportowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: ……...…… **18US, 26US.**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje ochronne obszaru, z jednoczesnym wykorzystaniem go do rekreacji ogólnodostępnej, związanej z wypoczynkiem nad wodą.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja przystani wodnej ogólnodostępnej wraz z obsługującym budynkiem.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) dojazd przewiduje się z dróg dojazdowych i wewnętrznych za pośrednictwem obszarów UT;

2) ustala się obowiązek utrzymania w obszarze 80 % powierzchni biologicznie czynnej;

3) zakazuje się realizacji jakichkolwiek miejsc postojowych dla samochodów;

4) realizować małą architekturę;

5) realizować terenowe urządzenia sportowe na nawierzchni naturalnej;

6) obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej jeziora;

7) pozostawić w użytkowaniu leśnym występujące w obszarze 18US grunty leśne.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania małej architektury i budynku przystani:

1) stosować konstrukcje drewniane, trwale połączone z gruntem, uzupełnione elementami z naturalnego kamienia, lub cegły ceramicznej;

2) stosować kolorystykę naturalną w gamie brązów i zgaszonych zieleni;

3) powierzchnia zabudowy deszczochronu nie może przekroczyć 10,0m^2;

4) wysokość deszczochronu nie może przekroczyć 4,0 m;

5) stosować ażurowe ściany deszczochronów, z zaleceniem uprawy przy nich roślin pnących;

6) zaleca się tradycyjną formę ogrodzenia, z dopuszczeniem siatki ogrodzeniowej;

7) powierzchnia zabudowy budynku przystani nie może przekroczyć 100,0 m^2;

8) wysokość budynku przystani – parterowy z wysokim dachem, z dopuszczeniem wieżyczki obserwacyjnej;

9) dopuszcza się użytkowe poddasze i taras widokowy na wieżyczce;

10) stosować pokrycia gontem lub wiórem;

11) dopuszczalny program budynku przystani:

a) pokój bosmana,

b) wypożyczalnia sprzętu wodnego,

c) magazyn drobnego sprzętu wodnego,

d) magazyn sprzętu ratowniczego,

e) pokój ratownika,

f) świetlica z zadaszonym tarasem,

g) pomieszczenia sanitarne,

h) pomieszczenia socjalne obsługi.

6. W obszarach US zabrania się wydzielania samodzielnych działek bez powiązania z terenami budowlanymi UT.

§ 27. 1. Ustala się **tereny usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: .....……..……...……**19UT, 25UT.**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się możliwość realizacji budynków hotelowych i zakwaterowania turystycznego do 100 miejsc noclegowych i 100 miejsc konsumpcyjnych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego (alternatywnego) możliwe jest przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną wolno stojącą, lub mieszkalno - pensjonatową pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów zapisanych dla obszarów MNP.

4. W uzupełnieniu usług turystycznych dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej do potrzeb obsługi obiektu.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) dojazd przewiduje się z dróg dojazdowych i wewnętrznych;

2) ustala się obowiązek utrzymania w obszarze UT 50 % powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni towarzyszącej i rekreacyjnej;

3) program obiektu dostosować do potrzeb inwestora i możliwości terenowych oraz warunków określonych w niniejszym planie;

4) zapewnić w wyznaczonych obszarach urządzenia komunikacyjne i parkingi w ilości stosownej do potrzeb obsługi i gości obiektu;

5) realizować małą architekturę, urządzenia rekreacyjne i sportowe;

6) zapewnić pas zieleni izolacyjnej wzdłuż ul.Rajgrodzkiej.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy rozczłonkowana, z wysokimi dachami;

2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;

3) dachy wysokie, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie przekraczającym 45^2;

4) pokrycia dachów w kolorze ceglastoczerwonym;

5) preferuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej;

6) preferowana technologia – murowana, tradycyjna;

7) wielkość obiektu ogranicza się poprzez utrzymanie na obszarze minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

8) wszystkie budynki winne stanowić zespół architektoniczno – urbanistyczny, harmonijny stylistycznie i kolorystycznie, z jednorodnym pokryciem dachowym.

7. Obszary UT stanowią funkcjonalnie niepodzielne nieruchomości. Dopuszcza się podziały geodezyjne przewidywane na etapie projektu zagospodarowania terenu, pod warunkiem umożliwienia realizacji planowanego przeznaczenia terenu.

8. W przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego, należy stosować zasady podziałów określone dla obszarów MNP.

§ 28. 1. Ustala się **tereny leśne**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **27Ls, 28Ls**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję gospodarczą terenów leśnych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość wykorzystania rekreacyjnego obszaru leśnego, polegającego na urządzeniu odcinka ścieżki pieszo – rowerowej o szerokości minimum 3,0 m.

4. Nie przewiduje się podziału terenu na działki.

§ 29. 1. Ustala się **strefę przybrzeżną jeziora Necko,** oznaczoną na rysunku planu symbolem …….. **30W.**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje ochronne obszaru.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość urządzenia ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i pomostów.

4. Na odcinkach strefy przybrzeżnej sąsiadujących z obszarami 18 US i 26 US obowiązują ustalenia dla tych obszarów.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej jeziora Necko;

2) umożliwić przejście wzdłuż linii brzegowej, z zaleceniem wydzielenia i urządzenia ciągu pieszo – rowerowego o szerokości minimum 3,0 m;

3) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych urządzeń wodnych.

6. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających dostęp do strefy przybrzeżnej jeziora. Przewiduje się poszerzenie strefy przybrzeżnej, w celu urządzenia ciągu pieszo – rowerowego. Podział terenu należy określić w projekcie zagospodarowania terenu.

§ 30. 1. Ustala się **tereny urządzeń technicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: …… **31TE, 2TE, 3TE, 4TE, 35TE.**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, jedynie dopuszczalnego w wyznaczonych obszarach przewiduje się urządzenia techniczne niezbędne do zaopatrzenia terenów budowlanych w media.

ROZDZIAŁ 5.

USTALENIA W ZAKRESIE OBRONY CYWILNEJ

§ 31. Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28.09.1993 r. w sprawie obrony cywilnej, działalność planistyczną w zakresie obrony cywilnej wykonują w czasie pokoju wszystkie organy, jednostki organizacyjne, instytucje i podmioty gospodarcze, na których spoczywa obowiązek przygotowania budowli ochronnych dla ludności.

§ 32. 1. Wszystkie projektowane obiekty budowlane mieszkalne wielorodzinne i usługowe, przeznaczone do stałego zamieszkiwania i pracy dla więcej niż 15 osób, winne mieć opracowany projekt adaptacji piwnic na ukrycia ochronne stanowiący integralną część projektu budowlanego.

2. W obszarach usług turystycznych UT lub usług sportowych US przewidywać awaryjne studnie wody pitnej, przyjmując normę 7,5 l/osobo – dobę.

3. Istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchamiania eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych.

4. Oświetlenie zewnętrzne dróg i budynków przystosować do wygaszania.

§ 33. Projekty budowlane o których mowa w § 32 podlegają uzgodnieniu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku, który na wniosek inwestora określi szczegółowe wymagania, stosownie do projektowanego obiektu budowlanego.

§ 34. Projekty adaptacji piwnic na ukrycia ochronne przechowuje właściciel obiektu budowlanego oraz Burmistrz Miasta Augustowa.

ROZDZIAŁ 6.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 35. Zgodnie z art.10 ust. 3, w związku z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wysokości 1% (słownie: jeden %) dla terenów oznaczonych symbolami: KD, KW, K, TE, KZ, Ls, dla pozostałych terenów 30% (słownie: trzydzieści %)

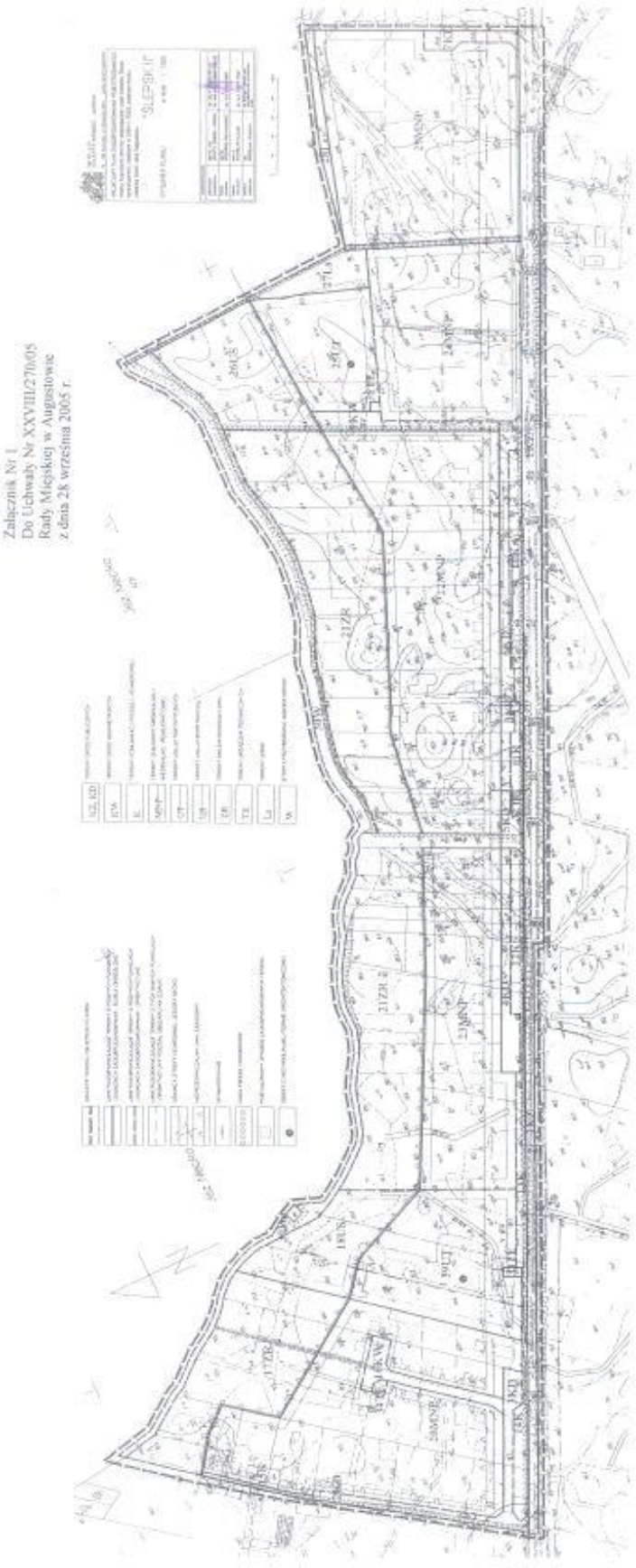
§ 36. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Augustowie

Andrzej Kurczyński


Załącznik Nr 1
Do Uchwały Nr XXVIII/270/05
Rady Miejskiej w Augustowie
z dnia 26 września 2005 r.